



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS.

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTICINCO

CONCARAN, SAN LUIS, veinte de Octubre de dos mil dieciséis. -

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**DINO RICARDO Y OTRAS/POSESION VEINTEAÑAL S/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE N° 1831465/9, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 62 se presenta RICARDO DINO y ALICIA ELVIRA BORGÓ promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en el lugar denominado "Ojo de Agua" y "El Recuerdo" de la localidad de Papagayos, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Guillermo R. Fernández y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 6 de agosto de 2.004, bajo el N° 4/63/04 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 2, con una superficie total de DIECISEIS HECTAREAS, SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (16 Has. 6.975,78 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 350 de la Receptoría de Concaran a nombre de Narciso Godoy. **Observaciones:** la presente afecta parcialmente al Padrón N° 350 de la Recep. Concaran, a nombre de Narciso Godoy, con una superficie de 159 Ha. 1800 m². La presente mensura se superpone parcialmente con el plano N° 4/8/98 del Ing. Agrim. Oscar Fariello.

En cuanto a los hechos manifiestan que le corresponde a los actores la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente causa desde el mes de junio de 2001, en virtud de la compra que efectuaron de los derechos y acciones posesorias a don Agustín Roberto Godoy, casado con Olga Esther Suárez, quien les cedió el inmueble de una fracción mayor de terreno de su propiedad, (contrato de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias de fecha 12/06/2001).

A su vez el Sr. Agustín Godoy obtuvo esos derechos en su carácter de cesionario mediante Escritura de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 22/09/1994, por lo que se suma a la posesión ejercida por Agustín Godoy.

Manifiestan, los actores que han construido en el inmueble una pileta y un quincho, al igual que a la fecha siguen efectuando obras de gran envergadura lo que hacen publica la intención de actuar como verdaderos dueños del lote.

Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 68 obra contrato de cesión de derecho y acciones.

A fs. 73/78 comparece el Sr. Agustín Roberto Godoy contesta demanda, reconviene, solicita beneficio de litigar sin gastos. Como principio legal, niega, impugna, desconoce y controvierte todos y cada uno de los hechos vertidos en la presente demanda.

Que la verdad de los hechos, difiere de lo relatado por los actores, ya que lo cierto y concreto es que los actores nunca detentaron la posesión del inmueble en cuestión, toda vez que tanto Borgo, como Dino están denunciados por usurpación, ofreciendo prueba la respecto.

Hace alusión a las actuaciones penales que tienen a los Sres. Dino, Borgo y Godoy como partes en su relación al predio rural objeto del presente litigio, donde Dino reconoce como Agustín Godoy ha tenido la posesión del campo y por otra parte que Godoy pastorea, campea y desmonta el predio.

A fs. 244/246 el apoderado de la demandada contesta el traslado de la reconvenición interpuesta solicitando su rechazo. Como principio legal, niega, todas las afirmaciones y cada uno de los hechos invocados por el actor en la demanda que no sean expresamente reconocidos en este escrito de responde. Que la verdad de los hechos es que el Sr. Dino y su esposa firmaron un contrato de cesión de derechos y acciones con el Sr. Godoy, sin ningún tipo de violencia, dolo o error, en el que ambas partes manifestaron libremente su voluntad de contratar y firmaron de plena conformidad.

Que dicha operación se realizo por un precio justo al momento de firmarse un contrato, el que fue pagado en su totalidad, y el Sr. Godoy recibió las sumas pactadas sin hacer ningún tipo de reserva.

Que al momento de la firma el Sr. Godoy hizo entrega a los actores de la posesión del inmueble y estos la ejercieron desde ese momento sin ningún tipo de oposición por parte del vendedor. Efectúa demás presiones a las que me remito.

Con fecha 3/12/13 se ordena la remisión al Centro de Mediación Judicial, obrando acta de mediación cerrada por incomparecencia de la parte demandada a las dos audiencias fijadas.

A fs. 90/92 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 98.

Con fecha 30/12/14 se abre la causa a prueba. Con fecha 23/02/15 el actor amplía prueba informativa.

Con fecha 9/04/15 obra audiencia de conciliación, no habiendo comparecido el demandado Roberto Agustín Godoy.

Con fecha 25/05/15 obra informe del actuario de la reserva de CD de la inspección judicial (art. 918 CPCC) realizada en fecha 26/05/2015 en los presentes autos.

Con fecha 11/06/15 se acompaña acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 23/06/15 se proveen las pruebas ofrecidas las partes, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 14/08/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 12/02/16 se clausura el periodo de prueba. Con fecha 25/02/16 el actor acompaña alegatos.

Con fecha 1/04/16 se acompaña certificado de defunción de Narciso Godoy y fotocopia del DNI del actor.

Con fecha 10/06/16 se acompaña oficio informado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 23/06/16, se llama autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde, atento al relato de hechos ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por el actor como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de

adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, el actor debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

En primer lugar, y en relación a los extremos que debió probar el actor, con relación al "ANIMUS DOMINI"; se debe demostrar que el promoviente tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

Que conforme surge de las testimoniales rendidas en la causa, obrantes en autos con fecha 14/08/15, donde los relatos de los testigos son coincidentes, respecto de que: "...el poseedor actual es el Sr. Dino, y que lo posee a título de dueño desde el año 2000 aproximadamente, dado que él llevaba arena a Dino para la construcción de una pileta, que Dino vivía en una carpa dentro del campo...". "... que todos los testigos conocen al Sr. Dino, que a la testigo ANA Delia ARIAS en una oportunidad le mostró lo que había hecho y demás mejoras, después vio que también le mostró que había una pileta que había captado el agua de la vertiente. Que antes lo poseía el Sr. Agustín Godoy y que lo destinaba a la cría de animales...", "... que el Sr. Dino ha realizado algunas mejoras tales como la construcción de una pileta, ha alambrado y ha hecho un camino para entrar al campo porque no se podía entrar...", que declaran los testigos que Dino le compro el campo a Agustín Godoy...", que todo esto, es de publico conocimiento en el vecindario...". Los siete testimonios rendidos son coincidentes entre si e cuanto a la compra efectuada por los actores al Dr. Godoy de la fracción de terreno pretendida, los actos posesorios llevados a cabo por los actores, los que resultan coincidentes con los constatados en la inspección ocular de fecha 26/5/15.

En relación a los testigos ofrecidos por la demandada, declarantes en 13/8/2015, afirman que conocen al actor y al demandado, y siendo preguntados sobre si conocen el campo del Sr. Agustín Godoy, afirman que si, siendo el resto de las preguntas relativas al campo del Sr. Agustín Godoy. Que no aporta a la dilucidación de los hechos controvertidos en la causa, el interrogatorio al que fueron sometidos los testigos de la demandada, toda vez que todas las preguntas giran en torno al "campo del Sr. Agustín Godoy", siendo que de fojas 3, se desprende que el mencionado mensuro un campo, comprensivo del objeto de autos, de aproximadamente 368 hectáreas, por lo que no han sido precisas las preguntas en relación al objeto del juicio, que son 16 ha. Todos coinciden en desconocer si Godoy le vendió al actor una fracción de terreno, y no fueron

preguntados sobre quien tiene la posesión del inmueble objeto de autos. Asimismo, las declaraciones no coinciden con lo observado en la inspección ocular llevada a cabo en fecha 26/5/15, afirmando uno de los testigos que el inmueble no tiene alambres, otro que si los tiene, que no hay construcciones, otros que si las hay, en fin, del conjunto de la testimonial rendida por la demandada, no surge en modo alguno acreditación de los hechos aducidos por el demandado en su conteste de demanda.

Así, entiendo que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demandada, y se condicen con las demás pruebas aportadas. En efecto, coinciden las testimoniales con la documental aportada como prueba, tal como la cesión de derechos y acciones de fs. 68, siendo coincidentes también con lo informado por la Secretaria en su inspección ocular de fecha 26/05/2015, quien se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/75/05 de la Parcela B, la suscrita, juntamente con el actor Sr. Francisco Antonio Vidal quien lo hace en compañía de su patrocinante Dr. Sánchez Rafael, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por los actores, por lo que entiendo, el Animus Dominis de los actores está demostrado en debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como alambrar, haber construido dentro de su propiedad una pileta como así también un camino, y mantener el predio, etc.), no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpen esta posesión, que si bien han sido invocadas, no han sido probadas.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que

exige la ley. En autos, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde la fecha de la cesión de derechos de fojas 68, 12/6/2001, cuyas firmas están certificadas y ha sido reconocida por el demandado. Asimismo, ello ha sido corroborado por las testimoniales rendidas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en virtud de la documental de fojas 68 y de las declaraciones testimoniales ya meritadas. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Que resta considerar la pretensión de la demandada planteada como reconvencción, en relación a la lesión enorme que, afirma, le produjo la firma del contrato de cesión de derechos y acciones de fojas 68.

Que la prueba producida por la demandada se baso únicamente en testimoniales, todas relativas a la posesión del inmueble objeto de autos, las que fueron meritadas mas arriba.

Que en virtud de lo prescripto por el articulo 377 CPCC y la prueba rendida, estimo ajustado a derecho no hacer lugar a la reconvencción planteada por la demandada, por no haber sido acreditados los hechos en que se fundara.

Que en mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, los actores han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, siendo que la demandada no ha logrado desvirtuar dicha prueba, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por RICARDO DINO y ALICIA ELVIRA BORGIO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores, por vía de usucapión, teniendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 12/06/2001, (Art. 1905 Cod. Civ).

Conforme lo dispone el Art. 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

Asimismo corresponde me expida sobre la imposición de costas, entendiendo que, en virtud del resultado del pelito corresponde imponerlas al demandado vencido.

Regulo los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda en la siguiente manera: para los abogados de la actora Dr. Daniel Gustavo Sanchiño y Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para el Dr. Héctor Loreto Baigorria por su actuación en el carácter de apoderado. Del monto regulado corresponde el 80 % para el Dr. Héctor Loreto Baigorria y el 20 % para el Dr. Daniel Gustavo Sanchiño, teniendo en cuenta la

actuación de cada uno en las distintas etapas de la presente demanda y siguiendo las pautas de la Ley de honorarios Provincial. Para los abogados de la demandada; Dr. Gonzalo Javier Estrada y Dr. Claudio Rodolfo Suculini regulo el 10 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno por su actuación en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 70 % para el Dr. Gonzalo Javier Estrada y el 30 % restante para el Dr. Claudio Rodolfo Suculini. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios Provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

Determinado que sea el monto del proceso, vista a la oficina de control de tasas judiciales, a fin de que determine si corresponde integrar tasa de justicia.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los Arts. 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 4015, 4016 y concordantes del C.C. y Decreto Ley 5756/58;

RESUELVO:

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de RICARDO DINO LE N° 5.194.042 y ALICIA ELVIRA BORGIO LC. 4.285.617, ello a partir del 12/6/2001, de un inmueble ubicado en el lugar denominado "Ojo de Agua" y "El Recuerdo" de la localidad de Papagayos, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Guillermo R. Fernández y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 6 de agosto de 2.004, bajo el N° 4/63/04 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 2, con una superficie total de DIECISEIS HECTAREAS, SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (16 Has. 6.975,78 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 350 de la Receptoría de Concaran a nombre de Narciso Godoy. **Observaciones:** la presente afecta parcialmente al Padrón N° 350 de la Recep. Concaran, a nombre de Narciso Godoy, con una superficie de 159 Ha. 1800 m². La presente mensura se superpone parcialmente con el plano N° 4/8/98 del Ing. Agrim. Oscar Fariello.
2. Rechazar la reconvención impetrada por reivindicación por el demandado, con costas al mismo.
3. Imponer las costas del proceso al demandado vencido.

4. Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda en la siguiente manera: para los abogados de la actora Dr. Daniel Gustavo Sanchiño y Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para el Dr. Héctor Loreto Baigorria por su actuación en el carácter de apoderado. Del monto regulado corresponde el 80 % para el Dr. Héctor Loreto Baigorria y el 20 % para el Dr. Daniel Gustavo Sanchiño, teniendo en cuenta la actuación de cada uno en las distintas etapas de la presente demanda y siguiendo las pautas de la Ley de honorarios Provincial. Para los abogados de la demandada; Dr. Gonzalo Javier Estrada y Dr. Claudio Rodolfo Suculini regulo el 10 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno por su actuación en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 70 % para el Dr. Gonzalo Javier Estrada y el 30 % restante para el Dr. Claudio Rodolfo Suculini. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios Provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.
5. Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la oficina de control de tasas judiciales, a fin de que determine si corresponde integrar tasa de justicia.
6. Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.
7. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.